

OGGETTO:	PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI ART.26 DELLE N.T.A. DEL R.U. POSTO IN CALCINAIA, VIA MARTIRI – ADOZIONE
-----------------	---

Relazione del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art.33 della Legge Regionale 65/2014

Premesso che:

- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 18/12/2012 è stata approvata la Variante generale al Piano Strutturale ai sensi dell'art.17 della L.R.T. 1/2005 “Adozione e approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale”;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 03/04/2014 è stata approvato il nuovo Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. 1/2005;
- Nella Tavola QP.1.1 – Calcinaia U.T.O.E. 1 Sardina del Quadro Progettuale del R.U., è perimetrato, in zona E2 “aree a prevalente funzione agricola”, un edificio ed area di pertinenza classificato come “Strutture e complessi degradati da riqualificare in territorio rurale (Piani di Recupero)” di cui all'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico sopra citato;
- L'art.26 commi 11 e 12 prevede che gli interventi di “sostituzione edilizia” e “ristrutturazione urbanistica” sono ammissibili esclusivamente qualora interessino l'intero resede di pertinenza come perimetrato nella cartografia del R.U., tramite Piano attuativo (di recupero) mediante il quale sono individuati gli interventi di sistemazione ambientale;
- Come previsto dall'art.119 della LR 65/2014 i PdR attuano il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree ricadenti all'interno del perimetro delle zone connotate da condizioni di degrado espressamente individuate dal RU nel rispetto delle indicazioni del piano strutturale;
- Il Piano Attuativo di recupero presentato prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica e realizzazione di aree pubbliche, in particolare la demolizione dell'edificio esistente in gravi condizioni di degrado e la realizzazione di due piccoli nuovi edifici a carattere residenziale con recupero della SUL esistente, rispettivamente costituiti da n. 2 e da n. 3 unità abitative oltre a superfici da realizzare e destinare ad uso pubblico e consistenti nell'allargamento stradale di Via dei Martiri, oltre alla realizzazione di aree per parcheggi e verde pubblico, in modo da garantire il miglioramento complessivo della qualità dell'area oggetto di intervento.

In data 22/12/2018 prot. 15603 e successive integrazioni, i Sig.ri Romanelli Andrea e Romanelli Cardinali Silvia in atti generalizzati, proprietari dell'area in esame hanno presentato un piano attuativo di iniziativa privata di recupero relativo all'area suddetta, identificata catastalmente all'Agenzia del Territorio di Pisa al N.C.E.U. del Comune di Calcinaia nel foglio di mappa n. 2 part. 295 sub. 1, 2, 3 e 4 e al N.C.T. dello stesso Comune nel foglio di mappa n. 2 part. 70.

Il piano in oggetto si compone dei seguenti elaborati:

- Tavola 1 Definizione comparto, estratto catastale, estratto di RU, documentazione fotografica, individuazione aree;
- Tavola 2 Stato Attuale: piante e prospetti, calcolo SUL, standard di progetto;
- Tavola 3 Progettazione area pubblica e Legge 13/89 e D.M. 236/89;
- Tavola 4 Planivolumetrico, prospetti scala 1:200;

- Tavola 5 Estratto di mappa e RU, schema smaltimento liquami, verifica L. 230/94 e L. 122/89, verifiche urbanistiche;
- Tavola 6 Piante scala 1:100;
- Tavola 7 Prospetti e sezioni scala 1:100;
- Tavola 7a Rendering dell'intervento;
- Tavola 8 Schema impianti;
- Tavola 9 Mobilità lenta;
- Tavola 10 Computo metrico;
- Tavola 11 Documentazione fotografica;
- Tavola 12 Relazione tecnico-illustrativa;
- Tavola 13 Norme Tecniche di Attuazione;
- Tavola 14 Documentazione catastale;
- Tavola 15 Documentazione attestante la proprietà;
- Relazione geologica.

Gli elementi sostanziali del piano attuativo di recupero, la cui perimetrazione prevede una Superficie Territoriale di mq 5.263 sono:

- Intervento di ristrutturazione urbanistica consistente nella demolizione dell'edificio esistente pari ad una SUL di mq. 439,77 e nuova costruzione a parità di SUL;
- realizzazione delle opere relative al soddisfacimento degli standard urbanistici minimi pari a mq. 153 di verde ad uso pubblico e mq. 42,5 a parcheggio ad uso pubblico;
- allargamento stradale di Via dei Martiri.

Il progetto redatto dal tecnico incaricato prevede:

- Intervento di ristrutturazione urbanistica consistente nella demolizione dell'edificio esistente pari ad una SUL di mq. 439,77 e nuova costruzione a di n. 2 edifici residenziali, per complessive n. 5 unità abitative con riduzione della SUL a mq.435,49 ;
- realizzazione delle opere relative al soddisfacimento degli standard urbanistici pari a mq. 295 di verde ad uso pubblico e mq. 122 a parcheggio ad uso pubblico;
- allargamento stradale di Via dei Martiri pari a mq.378.

Ai sensi dell'art.4 della L.R.T. 65/2014 "Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato", per il nuovo insediamento saranno realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio ed in particolare saranno assicurati i servizi inerenti agli impianti del gas, luce, adduzione idrica, linea telefonica, fognatura nera e bianca.

Sono stati acquisiti i pareri degli enti fornitori dei servizi a rete in merito alla soluzione progettuale proposta, in particolare Tim SpA per l'allacciamento telefonico, Acque SpA per gli allacci alla rete idrica e alla fognatura nera, e-distribuzione SpA per l'allaccio all'energia elettrica, Toscana Energia SpA per la rete del gas metano. Tutti hanno espresso parere favorevole alle opere progettate.

In sede di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovranno essere richiesti nuovi pareri per la progettazione esecutiva, come richiesto dagli enti gestori.

Con nota del 05/04/2019 prot. 4541 è stato effettuato il deposito presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pisa delle indagini geologico-tecniche e delle certificazioni di conformità per quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

In conformità a quanto previsto dall'art. 5 bis della L.R.T. 10/2010 il quale prevede di non sottoporre a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste, il piano attuativo in esame non deve essere sottoposto né a VAS né a verifica di assoggettabilità.

Il piano non contrasta con gli obiettivi di qualità e applica le direttive del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con D.C.R.T. n. 72/2007, successiva integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvata con D.C.R.T. n. 37/2015.

Il Piano non contrasta con gli aspetti prescrittivi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con D.C.P. n. 100 del 27/07/2006.

Il Piano è conforme al Piano Strutturale vigente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 18/12/2012.

Il Piano segue la procedura indicata dall'art. 119 della L.R. 65/2014 e smi.

Si rileva, alla luce di quanto esposto, che il Piano Attuativo di iniziativa privata di recupero identificato come "Strutture e complessi degradati da riqualificare in territorio rurale (Piani di Recupero)" normato all'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico sopra citato, sia conforme al Regolamento Urbanistico vigente secondo quanto prescritto dalle N.T.A. medesime e si propone pertanto che si possa procedere alla sua adozione ai sensi dell'art.119 della L.R.T. 65/2014 "Approvazione dei piani attuativi".

Calcinaia, 03/04/2019

La Responsabile del Procedimento
Arch. Anna Guerriero